

# TE OGH 2008/8/26 50b55/08m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.08.2008

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Christian W\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Markus Altenweisl, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die Antragsgegnerin T\*\*\*\*\* T\*\*\*\*\* g\*\*\*\*\* W\*\*\*\*\* u\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Christian Prader, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen § 22 Abs 1 Z 6 WGG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 26. November 2007, GZ 1 R 385/07k-10, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Schwaz vom 24. Juli 2007, GZ 4 Msch 4/07i-6, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Christian W\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Markus Altenweisl, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die Antragsgegnerin T\*\*\*\*\* T\*\*\*\*\* g\*\*\*\*\* W\*\*\*\*\* u\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Christian Prader, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 26. November 2007, GZ 1 R 385/07k-10, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Schwaz vom 24. Juli 2007, GZ 4 Msch 4/07i-6, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der ordentliche Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens bleibt der Endentscheidung in der Sache vorbehalten.

## Text

Begründung:

Der Antragsteller und seine damalige Ehegattin Gabriele W\*\*\*\*\* haben von der Antragsgegnerin mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 1. 12. 1997 je 150/4566 Anteile an der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* GB \*\*\*\*\*, mit denen das Wohnungseigentum an der - von den Ehegatten bereits 1995 bezogenen - Wohnung W A4 verbunden ist, um „Gesamtkosten“ (Grundstücks- und Baukosten) von 3.451.084 Schilling erworben. Dem Kaufvertrag, der mehrere Erwerber betraf, war auf einem eigenen Blatt für alle Käufer eine so bezeichnete „Berechnungsgrundlage“ und „Endabrechnung“ angeschlossen, welche für die Ehegatten W\*\*\*\*\* Grundstückskosten (Eigenmittel) von 308.804 Schilling und Baukosten von 3.142.280 Schilling, zusammen also die genannten Gesamtkosten von 3.451.084 Schilling

auswiesen.

Die Ehegatten W\*\*\*\*\* ließen sich 1999 scheiden. Im Scheidungsfolgenvergleich vom 9. 11. 1999 übernahm der Antragsteller die Anteile seiner Ehegattin. Mit Vertrag vom 21. 12. 2000 verkaufte der Antragsteller dann die Wohnung mit Zustimmung des Landes Tirol (Wohnbauförderung) um 3.393.270 Schilling an DI Michael K\*\*\*\*\*.

Erstmals mit Schreiben vom 22. 3. 2007 forderte der Antragstellervertreter namens des Antragstellers die Antragsgegnerin auf, die vollständige Baukostenabrechnung zu übermitteln bzw in diese Einsicht zu gewähren.

Der Antragsteller begehrt nunmehr mit seinem am 10. 5. 2007 beim Erstgericht eingelangten Antrag, der Antragsgegnerin aufzutragen, eine vollständige Endabrechnung über die gesamten Baukosten sowie ein Verzeichnis aller Vertragspartner im Sinn des § 13 Abs 1 WGG vorzulegen, festzustellen, dass der Preis für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an Wohnungen der Wohnanlage V\*\*\*\*\* (EZ \*\*\*\*\* GB \*\*\*\*\*) nicht angemessen im Sinn des § 15 WGG sei, und die Antragsgegnerin zu verpflichten, die zu Unrecht verrechneten Beträge, die sich aus der vorzulegenden Endabrechnung ergeben würden, dem Antragsteller nach Maßgabe seiner Mindestanteile auszubezahlen. Der Antragsteller brachte vor, mangels Übermittlung einer Endabrechnung sei kein einziger Posten der Baukosten und somit auch nicht die Angemessenheit des (Kauf-)Preises im Sinn des § 15 WGG überprüfbar gewesen. Von der Antragsgegnerin lukrierte Nachlässe bei der Errichtung des Baus seien nicht an ihn weitergegeben, Rücklagen und Einbehalte nicht an ihn ausbezahlt worden. Die Baukostenverrechnung sei nicht richtig und vollständig und enthalte Leistungen, die nicht (vollständig) erbracht worden seien. Unter diesen Umständen seien seine Anträge rechtzeitig. Der Antragsteller begehrt nunmehr mit seinem am 10. 5. 2007 beim Erstgericht eingelangten Antrag, der Antragsgegnerin aufzutragen, eine vollständige Endabrechnung über die gesamten Baukosten sowie ein Verzeichnis aller Vertragspartner im Sinn des Paragraph 13, Absatz eins, WGG vorzulegen, festzustellen, dass der Preis für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an Wohnungen der Wohnanlage V\*\*\*\*\* (EZ \*\*\*\*\* GB \*\*\*\*\*) nicht angemessen im Sinn des Paragraph 15, WGG sei, und die Antragsgegnerin zu verpflichten, die zu Unrecht verrechneten Beträge, die sich aus der vorzulegenden Endabrechnung ergeben würden, dem Antragsteller nach Maßgabe seiner Mindestanteile auszubezahlen. Der Antragsteller brachte vor, mangels Übermittlung einer Endabrechnung sei kein einziger Posten der Baukosten und somit auch nicht die Angemessenheit des (Kauf-)Preises im Sinn des Paragraph 15, WGG überprüfbar gewesen. Von der Antragsgegnerin lukrierte Nachlässe bei der Errichtung des Baus seien nicht an ihn weitergegeben, Rücklagen und Einbehalte nicht an ihn ausbezahlt worden. Die Baukostenverrechnung sei nicht richtig und vollständig und enthalte Leistungen, die nicht (vollständig) erbracht worden seien. Unter diesen Umständen seien seine Anträge rechtzeitig.

Die Antragsgegnerin wandte ein, dem Antragsteller fehle die Aktivlegitimation, weil er die Wohnung zusammen mit seiner Ehegattin erworben habe und auch nicht mehr Wohnungseigentümer sei. Der Antrag sei zudem verfristet, weil er nicht gemäß § 18 Abs 3 WGG innerhalb von drei Kalenderjahren ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit gerichtlich geltend gemacht worden sei. Die Antragsgegnerin wandte ein, dem Antragsteller fehle die Aktivlegitimation, weil er die Wohnung zusammen mit seiner Ehegattin erworben habe und auch nicht mehr Wohnungseigentümer sei. Der Antrag sei zudem verfristet, weil er nicht gemäß Paragraph 18, Absatz 3, WGG innerhalb von drei Kalenderjahren ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit gerichtlich geltend gemacht worden sei.

Das Erstgericht wies mit seinem Sachbeschluss die genannten Anträge des Antragstellers ab. Die Aktivlegitimation des Antragstellers sei zu bejahen, weil es nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (5 Ob 198/01f) darauf ankomme, wer im Überprüfungszeitraum Wohnungseigentümer bzw -bewerber gewesen sei. Es müsse auch erst eine prüffähige Abrechnung vorliegen, bevor es zum Ablauf der - materiell-rechtlichen - Präklusivfrist des § 18 Abs 3 WGG kommen könne. Es sei hier allerdings zu berücksichtigen, dass der Antragsteller bis zum Jahr 2007 keine Zweifel an der Angemessenheit des im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 1. 12. 1997 ausgewiesenen Kaufpreises gehegt und auch keine detaillierte Abrechnung bzw Einsicht in eine solche gefordert habe. Die Anträge seien daher im Sinn des § 18 Abs 3 WGG verfristet. Das Erstgericht wies mit seinem Sachbeschluss die genannten Anträge des Antragstellers ab. Die Aktivlegitimation des Antragstellers sei zu bejahen, weil es nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (5 Ob 198/01f) darauf ankomme, wer im Überprüfungszeitraum Wohnungseigentümer bzw -bewerber gewesen sei. Es müsse auch erst eine prüffähige Abrechnung vorliegen, bevor es zum Ablauf der - materiell-rechtlichen - Präklusivfrist des Paragraph 18, Absatz 3, WGG kommen könne. Es sei hier allerdings zu berücksichtigen, dass der Antragsteller bis zum Jahr 2007 keine Zweifel an der Angemessenheit des im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 1. 12. 1997 ausgewiesenen Kaufpreises gehegt und auch keine detaillierte

Abrechnung bzw Einsicht in eine solche gefordert habe. Die Anträge seien daher im Sinn des Paragraph 18, Absatz 3, WGG verfristet.

Das Rekursgericht gab dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs des Antragstellers Folge, hob den Sachbeschluss des Erstgerichts auf und trug diesem die neuerliche Sachentscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Mit dem durch das 3. WÄG eingeführten § 18 Abs 3 WGG sei eine materiell-rechtliche Präklusivfrist für die Erhebung von Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrunde gelegten gesamten Herstellungskosten (§ 13 Abs 2 WGG) bzw eines Fixpreises normiert worden. Nach 5 Ob 150/99s und 5 Ob 156/03g (RIS-Justiz RS0112051) sei diese Präklusivfrist auf die sich aus § 15 WGG ergebende Rechnungslegungspflicht der Bauvereinigung und auf die von einer ordnungsgemäßen Abrechnung der Grund- und Baukosten abhängige Fälligkeit des (restlichen) Entgelts ohne Einfluss. Es müsse zunächst eine prüffähige Abrechnung vorliegen, bevor es zu Einwendungen oder zu deren Verfristung kommen könne. In der Regelung der Fristverlängerung (Ablaufhemmung; § 18 Abs 3 Satz 2 WGG) sei zwar nur von der Bekanntgabe der endgültigen Höhe des Entgelts (Preises) die Rede. Dies heiße aber nicht, dass die bloße Bekanntgabe eines Endbetrags mangels gerichtlich geltend gemachter Einwendungen eine überprüfbare Abrechnung der Grund- und Baukosten ersetzen könne; die Vornahme einer solchen Abrechnung werde vielmehr vorausgesetzt. Die Rechnungslegung sei so zu gestalten, dass Wohnungseigentumsbewerber von durchschnittlicher Bildung und Intelligenz überprüfen könnten, ob der von ihnen verlangte Preis den zu ihren Gunsten relativ zwingenden Normen des § 15 WGG und den dazu erlassenen Richtlinien entspreche (RIS-Justiz RS0083506). Der bloße Umstand, dass hier seit dem Bezug der Wohnung im Jahre 1995 eine - ordnungsgemäße - Abrechnung nicht begehrt worden sei, könne für den Antragsteller nicht schädlich sein, zumal erst nach Vorliegen einer solchen Abrechnung die im Gesetz vorgesehene Ablaufhemmung überwunden werde. Ob allenfalls die (allgemeine) 30-jährige Verjährungsfrist einen (absoluten) Endpunkt darstelle, brauche hier nicht untersucht zu werden. Das Rekursgericht gab dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs des Antragstellers Folge, hob den Sachbeschluss des Erstgerichts auf und trug diesem die neuerliche Sachentscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Mit dem durch das 3. WÄG eingeführten Paragraph 18, Absatz 3, WGG sei eine materiell-rechtliche Präklusivfrist für die Erhebung von Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrunde gelegten gesamten Herstellungskosten (Paragraph 13, Absatz 2, WGG) bzw eines Fixpreises normiert worden. Nach 5 Ob 150/99s und 5 Ob 156/03g (RIS-Justiz RS0112051) sei diese Präklusivfrist auf die sich aus Paragraph 15, WGG ergebende Rechnungslegungspflicht der Bauvereinigung und auf die von einer ordnungsgemäßen Abrechnung der Grund- und Baukosten abhängige Fälligkeit des (restlichen) Entgelts ohne Einfluss. Es müsse zunächst eine prüffähige Abrechnung vorliegen, bevor es zu Einwendungen oder zu deren Verfristung kommen könne. In der Regelung der Fristverlängerung (Ablaufhemmung; Paragraph 18, Absatz 3, Satz 2 WGG) sei zwar nur von der Bekanntgabe der endgültigen Höhe des Entgelts (Preises) die Rede. Dies heiße aber nicht, dass die bloße Bekanntgabe eines Endbetrags mangels gerichtlich geltend gemachter Einwendungen eine überprüfbare Abrechnung der Grund- und Baukosten ersetzen könne; die Vornahme einer solchen Abrechnung werde vielmehr vorausgesetzt. Die Rechnungslegung sei so zu gestalten, dass Wohnungseigentumsbewerber von durchschnittlicher Bildung und Intelligenz überprüfen könnten, ob der von ihnen verlangte Preis den zu ihren Gunsten relativ zwingenden Normen des Paragraph 15, WGG und den dazu erlassenen Richtlinien entspreche (RIS-Justiz RS0083506). Der bloße Umstand, dass hier seit dem Bezug der Wohnung im Jahre 1995 eine - ordnungsgemäße - Abrechnung nicht begehrt worden sei, könne für den Antragsteller nicht schädlich sein, zumal erst nach Vorliegen einer solchen Abrechnung die im Gesetz vorgesehene Ablaufhemmung überwunden werde. Ob allenfalls die (allgemeine) 30-jährige Verjährungsfrist einen (absoluten) Endpunkt darstelle, brauche hier nicht untersucht zu werden.

Die Antragslegitimation (und Parteistellung) komme demjenigen zu, der im Überprüfungszeitraum Wohnungseigentümer bzw Wohnungseigentumsbewerber gewesen sei (RIS-Justiz RS0116029). Maßgeblicher „Überprüfungszeitraum“ sei hier jener der Errichtung des Gebäudes, wobei davon ausgegangen werden könne, dass diese Phase jedenfalls mit Unterfertigung des Kaufvertrags vom 1. 12. 1997, in welchem ein Gesamtkaufpreis festgelegt worden sei, beendet gewesen sei. Im relevanten Zeitraum sei dann aber nicht der Antragsteller allein, sondern dieser zusammen mit seiner damaligen Ehegattin Wohnungseigentümer bzw Wohnungseigentumsbewerber gewesen. Nach der Rechtsprechung zum gemeinsamen Wohnungseigentum von Ehegatten (nunmehr Eigentümerpartner) könnten Individualrechte, die sich auf das Wohnungseigentumsobjekt beziehen, von den Ehegatten (Eigentümerpartnern) nur gemeinsam ausgeübt werden, insbesondere Anträge im außerstreitigen Verfahren nur gemeinsam gestellt werden (RIS-Justiz RS0035415). Daraus folge, dass grundsätzlich der Antragsteller nur zusammen mit seiner damaligen Ehegattin antragslegitimiert sein könne, weil diese im maßgeblichen Zeitraum

zusammen Wohnungseigentümer bzw Wohnungseigentumsbewerber gewesen seien. Daran ändere die spätere Übernahme der (gesamten) Wohnung durch den Antragsteller im Zuge der Scheidung genauso wenig wie deren folgender Weiterverkauf. Allerdings stehe es der früheren Ehegattin des Antragstellers zu, noch während des erstinstanzlichen Verfahrens die Zustimmung zur Antragstellung abzugeben und dem Verfahren beizutreten (5 Ob 98/01z; 5 Ob 303/03z). Letzteres hätte das Erstgericht mit dem Antragsteller erörtern und diesem Gelegenheit geben müssen, die Zustimmung seiner ehemaligen Ehegattin bzw deren Antragsbeitritt zu bewerkstelligen. Aus diesem Grund sei der Sachbeschluss des Erstgerichts aufzuheben gewesen.

Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 EUR und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig. Das Rekursgericht habe keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage auffinden können, ob bei gemeinsamem Wohnungseigentum der verbliebene Partner auch in jenen Fällen, wo es - wie hier - auf die Eigentümerstellung im maßgeblichen „Prüfzeitraum“ ankomme, diese alleine wahrnehmen könne.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses.

Der Antragsteller erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin zurückzuweisen, in eventu diesem nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Selbst wenn das Rekursgericht - zu Recht - ausgesprochen haben sollte, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, das Rechtsmittel dann aber - wie hier - nur solche Gründe geltend macht, deren Erledigung nicht von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage abhängt, ist der Revisionsrekurs trotz der Zulässigerklärung zurückzuweisen (RIS-Justiz RS0102059; zum außerstreitigen Verfahren nach § 37 MRG s 5 Ob 9/08x). Dies ist gemäß § 71 Abs 3 AußStrG iVm § 22 Abs 4 WGG, § 37 Abs 3 MRG kurz zu begründen: Selbst wenn das Rekursgericht - zu Recht - ausgesprochen haben sollte, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, das Rechtsmittel dann aber - wie hier - nur solche Gründe geltend macht, deren Erledigung nicht von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage abhängt, ist der Revisionsrekurs trotz der Zulässigerklärung zurückzuweisen (RIS-Justiz RS0102059; zum außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, MRG s 5 Ob 9/08x). Dies ist gemäß Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WGG, Paragraph 37, Absatz 3, MRG kurz zu begründen:

1.1. Die vom Rekursgericht für erheblich erkannte Rechtsfrage im Zusammenhang mit der Aktivlegitimation des Antragstellers stellt sich nicht; die Antragsgegnerin erachtet nämlich die vom Rekursgericht gewonnene Lösung im Sinn einer gemeinsamen Antragslegitimation beider Ehegatten ausdrücklich als zutreffend und macht folglich in diesem Punkt keine unrichtige rechtliche Beurteilung geltend.

1.2. Die weitere Ansicht der Antragsgegnerin, diese „Problematik“ der - nach Ansicht des Rekursgerichts - gemeinsamen Aktivlegitimation der Ehegatten hätte im Rekursverfahren nicht aufgegriffen werden dürfen, bleibt völlig unbegründet und ist auch nicht nachvollziehbar, handelt es sich dabei doch um eine Frage der rechtlichen Beurteilung, die überdies bereits Gegenstand des erstgerichtlichen Verfahrens war.

1.3. Der von der Antragsgegnerin zur Aktivlegitimation ebenfalls noch angestellten Erwägung, der Antragsteller könnte (allein oder gemeinsam mit seiner damaligen Ehegattin) das nunmehr geltend gemachte Überprüfungsrecht beim späteren Weiterverkauf der Wohnung an den Käufer abgetreten haben, ist nicht nachzugehen. Es handelt sich dabei nämlich um eine unzulässige Neuerung.

2. Die Antragsgegnerin meint, es fehlten (ausreichende) Feststellungen zur Frage, ob und gegebenenfalls wann diese eine vollständige Abrechnung gelegt habe.

Die Vorinstanzen sind in tatsächlicher Hinsicht davon ausgegangen, dass dem Antragsteller lediglich das dem Kaufvertrag angeschlossen gewesene, eingangs beschriebene Beiblatt zur Verfügung gestellt worden sei. Dass (sonstige) Berechnungsunterlagen vorgelegen wären, hat der Antragsteller in seinem Vorbringen bestritten und Gegenteiliges hat die Antragsgegnerin nie konkret nachvollziehbar behauptet und auch nicht nachgewiesen.

3. Im Zusammenhang mit der Weiterveräußerung der Wohnung durch die Ehegatten W\*\*\*\*\* sieht die Antragsgegnerin im Fall einer nachträglichen Rückverrechnung allfälliger Skonti, dass „dies auch zu unlösbaren Verwicklungen im Zusammenhang mit der (der) Genehmigung des Landes bedürftigen Weiterveräußerung der

Einheit" führe. Eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG zeigt die Antragsgegnerin mit dieser nicht weiter ausgeführten Mutmaßung nicht auf. Im Zusammenhang mit der Weiterveräußerung der Wohnung durch die Ehegatten W\*\*\*\*\* sieht die Antragsgegnerin im Fall einer nachträglichen Rückverrechnung allfälliger Skonti, dass „dies auch zu unlösbaren Verquickungen im Zusammenhang mit der (der) Genehmigung des Landes bedürftigen Weiterveräußerung der Einheit" führe. Eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zeigt die Antragsgegnerin mit dieser nicht weiter ausgeführten Mutmaßung nicht auf.

4.1. Letztlich meint die Antragsgegnerin, es sei die Rechtsprechung zur Verfristung des Begehrens auf Rechnungslegung zu überdenken; diese beruhe auf der im Streitverfahren ergangenen Entscheidung 5 Ob 43/92. Die folgende Rechtsentwicklung und insbesondere bereits der Wortlaut des § 22 Abs 2 Satz 2 WGG lege nahe, dass innerhalb der 3-jährigen Frist ab Bekanntgabe des Preises und nicht der Rechnungslegung Einwendungen erhoben werden müssten. 4.1. Letztlich meint die Antragsgegnerin, es sei die Rechtsprechung zur Verfristung des Begehrens auf Rechnungslegung zu überdenken; diese beruhe auf der im Streitverfahren ergangenen Entscheidung 5 Ob 43/92. Die folgende Rechtsentwicklung und insbesondere bereits der Wortlaut des Paragraph 22, Absatz 2, Satz 2 WGG lege nahe, dass innerhalb der 3-jährigen Frist ab Bekanntgabe des Preises und nicht der Rechnungslegung Einwendungen erhoben werden müssten.

4.2. Mit der schon von den Vorinstanzen zitierten, durch das 3. WÄG eingeführten Bestimmung des § 18 Abs 3 WGG wurde eine materiell-rechtliche Präklusivfrist für die Erhebung von Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten (§ 13 Abs 2 WGG) bzw eines Fixpreises normiert. Zu dieser Rechtslage hat der Oberste Gerichtshof (nicht nur in 5 Ob 150/99s = bbl 1999/235, 206 = immolex 2000/9, 19 = wobl 2000/88, 162, sondern insbesondere) in der - außerstreitigen Wohnrechtssache - 5 Ob 156/03g (= bbl 2004/47, 75 = MietSlg 55/27 = SZ 2003/127) ausdrücklich ausgeführt, dass die dem Vertragspartner einer gemeinnützigen Bauvereinigung bekannt gegebene „endgültige Höhe des Entgelts (Preises)" auf einer ordnungsgemäß gelegten, zumindest einer Überprüfung zugänglichen Baukostenabrechnung beruhen muss, um die Präklusionswirkungen des § 18 Abs 3 WGG auszulösen. Letztgenannte Entscheidung ist im Schrifttum nicht auf Kritik gestoßen. Auch Prader führt (in WGG § 18 Anm 2) aus, „dass das Ausweisen einer Gesamtsumme alleine nicht ausreichend sein kann (dies ergibt sich - worauf auch der Oberste Gerichtshof zutreffend verweist - auch schon aus § 18 WGG iVm § 19 Abs 1 ERVO 1994)". Auf die weiteren Überlegungen dieses Autors, wie detailliert, vollständig bzw richtig eine Abrechnung sein muss oder nicht zu sein braucht, um die Präklusionswirkung des § 18 Abs 3 WGG auszulösen, muss hier nicht eingegangen werden, weil die Antragsgegnerin nach den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen vorliegend ohnehin nur Gesamtsummen genannt hat. Der vorliegende Fall kann daher keine geeignete Grundlage für die von der Antragsgegnerin geforderte Überprüfung der Rechtsprechung zu § 18 Abs 3 Satz 2 WGG bieten. 4.2. Mit der schon von den Vorinstanzen zitierten, durch das 3. WÄG eingeführten Bestimmung des Paragraph 18, Absatz 3, WGG wurde eine materiell-rechtliche Präklusivfrist für die Erhebung von Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrundegelegten gesamten Herstellungskosten (Paragraph 13, Absatz 2, WGG) bzw eines Fixpreises normiert. Zu dieser Rechtslage hat der Oberste Gerichtshof (nicht nur in 5 Ob 150/99s = bbl 1999/235, 206 = immolex 2000/9, 19 = wobl 2000/88, 162, sondern insbesondere) in der - außerstreitigen Wohnrechtssache - 5 Ob 156/03g (= bbl 2004/47, 75 = MietSlg 55/27 = SZ 2003/127) ausdrücklich ausgeführt, dass die dem Vertragspartner einer gemeinnützigen Bauvereinigung bekannt gegebene „endgültige Höhe des Entgelts (Preises)" auf einer ordnungsgemäß gelegten, zumindest einer Überprüfung zugänglichen Baukostenabrechnung beruhen muss, um die Präklusionswirkungen des Paragraph 18, Absatz 3, WGG auszulösen. Letztgenannte Entscheidung ist im Schrifttum nicht auf Kritik gestoßen. Auch Prader führt (in WGG Paragraph 18, Anmerkung 2) aus, „dass das Ausweisen einer Gesamtsumme alleine nicht ausreichend sein kann (dies ergibt sich - worauf auch der Oberste Gerichtshof zutreffend verweist - auch schon aus Paragraph 18, WGG in Verbindung mit Paragraph 19, Absatz eins, ERVO 1994)". Auf die weiteren Überlegungen dieses Autors, wie detailliert, vollständig bzw richtig eine Abrechnung sein muss oder nicht zu sein braucht, um die Präklusionswirkung des Paragraph 18, Absatz 3, WGG auszulösen, muss hier nicht eingegangen werden, weil die Antragsgegnerin nach den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen vorliegend ohnehin nur Gesamtsummen genannt hat. Der vorliegende Fall kann daher keine geeignete Grundlage für die von der Antragsgegnerin geforderte Überprüfung der Rechtsprechung zu Paragraph 18, Absatz 3, Satz 2 WGG bieten.

Mangels Geltendmachung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 MRG, § 22 Abs 4 WGG) ist der Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen. Mangels Geltendmachung einer erheblichen

Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, MRG, Paragraph 22, Absatz 4, WGG) ist der Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.

5. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 78 Abs 1 zweiter Satz AußStrG (iVm § 37 Abs 3 MRG), § 37 Abs 3 Z 17 MRG (iVm § 22 Abs 4 WGG). Die nach § 37 Abs 3 Z 17 MRG maßgeblichen Billigkeitserwägungen können erst in dem die Sache erledigenden Sachbeschluss angestellt werden. 5. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 78, Absatz eins, zweiter Satz AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, MRG), Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WGG). Die nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG maßgeblichen Billigkeitserwägungen können erst in dem die Sache erledigenden Sachbeschluss angestellt werden.

**Textnummer**

E88706

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00055.08M.0826.000

**Im RIS seit**

25.09.2008

**Zuletzt aktualisiert am**

11.04.2016

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)